Graha Auto Center

Meramaikan Kawasan Kelapa Gading

Pusat-pusat perbelanjaan berupa *mal, plaza* atau *trade center,* akhir-akhir ini berkembang cukup pesat, bak jamur yang tumbuh di musim hujan. Pada umumnya, fasilitas dan jenis dagangan yang ditawarkan hampir serupa. Seperti, *fashion* (butik), tekstil, asesoris, perhiasan, optik, *fast food, children playground* dan lain-lain.

Dengan adanya hal tersebut, maka Prambanan Dwipaka Group, melalui anak usahanya PT Trisaha Eka Pradana sebelum merencanakan pembangunan di daerah Kelapa Gading, Jakarta Utara mempunyai ide berbeda. Yakni, akan mengembangkan properti sebagai pusat perdagangan *automotive.* Karena, berdasarkan hasil survey masih memungkinkan untuk dikembangkan pada daerah yang cukup potensial ini. Di samping itu, dilengkapi pula dengan berbagai kebutuhan penunjang. Seperti *spare part, accessories, audio,* bengkel dan sebagainya. 'Graha Auto Center' (GAC), nama pusat perdagangan *automotive* tersebut. Demikian diungkapkan Ir. Prasetyo Pudijohartono - Direktur Utama PT Trisaha Eka Pradana, saat ditanya seputar latar belakang pembangunan proyek ini.

Design brief yang disampaikan kepada perencana, lanjut Prasetyo, tertuang berdasarkan hasil masukan dari *end user* terbanyak yang bergerak di bisnis tersebut. Antara lain, di setiap lantai terdapat fasilitas parkir mobil, bahkan bisa parkir di depan kios yang bersangkutan. Diakui Ir. Iriantoko - Bagian Perencanaan PT Trisaha Eka Pradana, bahwasanya rancangan pada gedung ini efisiensi *ratio*-nya agak rendah. Karena, banyak area dipergunakan untuk *traffic* maupun parkir.

Di samping itu, fasilitas parkir juga disediakan pada bangunan *wing* dengan ketinggian 4 lantai (lantai 1 keatas) yang menempel pada bangunan utama. Sedangkan lantai dasarnya dipakai untuk *showroom* dan ruang M&E. Lantai pada bangunan parkir tersebut, *split level* dengan bangunan utama. Untuk itu, desain struktur antara kedua bangunan itu terdapat delatasi," tegas Iriantoko.

Ir. Prasetyo Pudijohartono

Adapun proyek yang menelan biaya pembangunan kurang lebih Rp 100 milyar ini, ungkap Prasetyo, merupakan hasil kerjasama antara PT Trisaha Eka Pradana dan Angkatan Laut melalui Inkopal. Dengan sistem peminjaman dana tanpa bunga dan sebagai gantinya mendapatkan kesempatan untuk menyewakan (hak sewa) hingga tahun 2030. Serta mendapatkan opsi perpanjangan selama 25 tahun lagi.

Perusahaan swasta yang memiliki *core business* di bidang *general contractors & development* yang berkantor pusat di Surabaya - Jawa Timur ini, mengawali pembangunan di Jakarta sejak tahun 2001. Dimulai dengan pelaksanaan konstruksi gedung toko-kantor (Kokan) Permata Kelapa Gading, di sebelah GAC di Jalan Boulevard Bukit Gading Raya, Kelapa Gading.

Lanjut Iriantoko, GAC dibangun di atas area seluas kurang lebih 1,5 ha. Didesain terdiri dari 4 lantai dan atap (5 lapis) dengan luas total lantai bangunan sekitar 37.000 m^2. GAC ini, lahir dari suatu konsep *one-stop shopping* untuk otomotif. Dimana *service* atau bengkel diharapkan sebagai lokomotif atau ujung tombak yang berada di garis depan. *Showroom* mobil baru dan beragam *spare parts,* aksesoris dan variasi juga akan hadir di sini. Sehingga, konsep 3S (*Service, Spare Parts, Showroom*) adalah manifestasi dari konsep *one-stop shopping* tersebut.

Sebagai pelengkap untuk memenuhi kebutuhan pengunjung, maka fasilitas-fasilitas yang dihadirkan, adalah bank, ATM, *food court, restaurant,* salon dan *barbershop,* serta fungsi-fungsi hiburan lainnya.

Pada lantai kios-kios diselesaikan dengan keramik. Dinding pasangan bata ringan, plester aci dan di cat, serta *ceiling* beton *exposed.* Sedangkan partisi untuk *showroom* dengan *double gypsum* dan sebagian menggunakan kaca. Serta, pintu di bagian dalam menggunakan *rolling door* dan di bagian luar memakai kaca. Sementara, penyelesaian lantai diserahkan pada *tenant.*

Adapun dimensi kios-kios bervariasi, yakni berkisar 9,9 m^2 - 14 m^2. Sedangkan pada *showroom* berkisar 96 m^2 - 153 m^2. Jumlah kios secara keseluruhan sekitar 414 unit dan *showroom* untuk mobil baru 35 unit.

Perencanaan GAC ditangani oleh Planing & Development Workshop. Sedangkan pelaksanaan konstruksi dikerjakan oleh kelompok usahanya sendiri, yaitu Prambanan Dwipaka. Namun, untuk pekerjaan struktur di subkan PT Waskita Karya. Dan, untuk Manajemen Konstruksi (MK) dipercayakan kepada PT Sion Pratama.

Selanjutnya, harga sewa yang ditawarkan pada kios saat ini hingga tahun 2030, kilah Prasetyo, berkisar Rp 200 juta - Rp 350 juta per unit. Sedangkan untuk *showroom* di lantai dasar berkisar Rp 1,5 milyar - Rp 2 milyar per unit. Saat wawancara beberapa waktu lalu, ruang yang sudah terjual/tersewa sekitar 50 persen. Pada hal, pekerjaan di lapangan masih memasuki tahap *finishing* dinding luar (*fasade*) dengan *precast panel concrete*.

Ir. Iriantoko.

Ir. Kurnia Djuhari, M.T.

Pada *slab* lantai cor konvensional (*cast in situ*). Untuk *finishing* pada kios-kios diselesaikan oleh pengembang. Namun, untuk *showroom* karena pada masing-masing memiliki karakter tersendiri, maka penyelesaiannya diserahkan kepada *tenant*.

Perencanaan GAC, kilah Iriantoko, dilakukan pada 2002 dan dilanjutkan dengan pelaksanaan konstruksi Juni 2003. Sementara itu, saat pelaksanaan pekerjaan struktur, ungkap Ir. Jonathan Sulaksono - Wakil Kepala Bagian Teknik PT Trisaha Eka Pradana, tidak dilakukan secara simultan (*overlapped*) dengan *finishing*. Pekerjaan *finishing* mulai dilaksanakan pada Desember 2003 dan berdasarkan *schedule* ditargetkan selesai (serah terima kunci) Juni/Juli 2004. Serta, Agustus 2004 dapat dilakukan *pre-opening*.

Untuk pekerjaan *finishing*, melibatkan kurang lebih 10 subkontraktor yang dikoordinasi oleh pihak manajemen konstruksi (MK). Selama perencanaan dan pelaksanaan konstruksi berlangsung, papar Prasetyo, tidak dijumpai kendala yang berarti.

Mekanikal & Elektrikal

Sarana transportasi vertikal di dalam bangunan, menurut Iriantoko, selain tangga akan dilayani dengan 4 unit eskalator (2 unit naik dan 2 unit turun), serta 1 unit lift *multipurpose* (barang dan penumpang) berkapasitas 1.350 kg/20 penumpang, kecepatan 60 mpm.

Sumber air bersih sebagai kebutuhan gedung dipasok dari PDAM yang dialirkan kedalam *ground water tank* memiliki kapasitas 180 m^3. Dengan bantuan pompa, ditransfer menuju *roof tank* kapasitas 2 x 9 m^3. Selanjutnya, didistribusikan ke lantai-lantai bawah secara gravitasi, kecuali 2 lantai teratas dibantu dengan *booster pump*.

Suasana di dalam bangunan GAC.

Untuk sistem pembuangan air kotor, sebelum dialirkan ke riol kota diolah terlebih dahulu melalui STP yang mempunyai kapasitas 35 m^3/hari. Namun, sebelum masuk kedalam STP diproses melalui *oil separator (oil trap)* dan dari restoran terdapat penyaring lemak (*grease trap*). Adapun STP yang digunakan pada proyek ini, berasal dari Hyosung BCPlus. Teknologi tersebut, memakai sistem *Bio-Tech* dari Hyosung Corporation, Korea Selatan. Selanjutnya, *effluent* dari STP dapat dimanfaatkan lagi untuk keperluan siram taman atau lainnya.

Sumber daya listrik utama, didapat dari penyambungan PLN dengan kapasitas 2.500 kVA dan di *back up* genset 2 x 1.250 kVA. Pada setiap kios/*showroom* memiliki meter listrik sendiri. Untuk kios-kios didesain tanpa AC, menggunakan ventilasi mekanis (*fan*). Sedangkan pada *showroom* di lantai dasar dilengkapi dengan AC sistem split yang disediakan oleh pengembang. Di samping itu, pada gedung ini dilengkapi dengan fasilitas CCTV, jaringan telepon sekitar 1.300 satuan sambungan telepon (sst) *direct* dengan PT Telkom. Juga, terdapat sistem tata suara (*background music* dan *car call*).

Dilengkapi pula dengan sistem pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran yang mengacu pada standar bangunan tinggi. Seperti adanya *sprinkler, smoke/heat detector, hydrant* dan sebagainya.

Dalam wawancara terpisah, Ir. Kurnia Djuhari, MT. - *Project Manager* PT Sion Pratama, sebagai konsultan MK pihaknya terlibat sejak pertengahan Mei 2003 pada saat *kick of meeting* dengan PT Waskita Karya. Dalam hal ini, sebagai kontraktor yang menangani pekerjaan struktur. Adapun skup pekerjaan yang ditangani Sion lebih menyangkut ke masalah *engineering* dan pengawasan/koordinator di lapangan.

Setelah dilakukan evaluasi/*review design* pada perencanaan GAC, ternyata masih ada beberapa hal yang perlu dilengkapi pada desain tersebut. Sehingga, dampaknya pekerjaan *finishing* dan M&E pun tidak dapat dilakukan secara simultan (*overlapped*) dengan struktur. Namun begitu, ditinjau dari jadwal pelaksanaan, lanjut Kurnia, diupayakan agar *on schedule* untuk serah terima kepada *tenant*.

Saat pelaksanaan pekerjaan struktur dibagi menjadi 4 *zone*. Pengerjaannya dilakukan konvensional, pembesian dan pengecoran beton di tempat. Tebal pelat lantai 13 cm dan pada atap bangunan 15 cm. Volume beton (untuk struktur bawah) yang terserap dalam pembangunan ini, kurang lebih 2.359 m^3, besi beton 271.828 kg dan bekisting 4.780 m^2. Sedangkan pada struktur atas, volume beton sekitar 8.561 m^3, besi beton 1.389 ton dan bekisting 58.199 m^2. Mutu beton yang digunakan pada kolom, balok dan slab lantai adalah sama, yaitu K-350. Untuk siklus pekerjaan struktur rata-rata dicapai sekitar 14 hari/zone/lantai. Dengan kondisi puncak melibatkan kurang lebih 200 tenaga kerja.

Untuk pekerjaan *finishing* ditangani oleh Grupnya (Prambanan Dwipaka). Dan, oleh Prambanan hampir seluruh pekerjaan disubkan. Dengan begitu, MK berperan pula menjembatani antara Prambanan dan para subkon yang terlibat. ■ Saptiwi Sbj.